ИНСТРУКЦИЯ

О СОСТАВЕ, ПОРЯДКЕ РАЗРАБОТКИ, СОГЛАСОВАНИЯ И УТВЕРЖДЕНИЯ ПРОЕКТНО-СМЕТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ

МДС 13-1.99

Москва 2004

gost.e-ecolog.ru

ИНСТРУКЦИЯ

О СОСТАВЕ, ПОРЯДКЕ РАЗРАБОТКИ, СОГЛАСОВАНИЯ И УТВЕРЖДЕНИЯ ПРОЕКТНО-СМЕТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ

МДС 13-1.99

Москва 2004

УДК 69.059.25:658.012.224(083.133)

Инструкция о составе, порядке разработки, согласования и утверждения проектно-сметной документации на капитальный ремонт жилых зданий. МДС 13-1.99. — М.: ФГУП ЦПП, 2004. — 64 с.

РАЗРАБОТАНА Научно-практическим центром «Стройнаука» совместно с Управлением ценообразования и сметного нормирования в строительстве и жилищно-коммунальном хозяйстве Госстроя России (руководитель — *В.А. Степанов*, ответственный исполнитель — *А.Ф. Лыкова*, исполнители — *В.П. Березин, О.В. Васильева, Н.П. Сугробов)* при участии Главной государственной жилищной инспекции (*Ш.С. Мязитов*)

ПРИНЯТА И ВВЕДЕНА В ДЕЙСТВИЕ с 1 января 2000 г. постановлением Госстроя России от 17 декабря 1999 г. № 79

ВЗАМЕН ВСН 55-87(р) «Инструкция о составе, порядке разработки, согласования и утверждения проектно-сметной документации на капитальный ремонт жилых зданий» Госгражданстроя при Госстрое СССР, введенной в действие с 01.01.88 приказом Госгражданстроя от 01.06.87 № 203

ISBN 5-88111-240-7

ВВЕДЕНИЕ

Настоящая Инструкция устанавливает состав, порядок разработки, согласования и утверждения проектно-сметной документации на капитальный ремонт жилых зданий.

Инструкция разработана на основе законодательных и нормативных актов Российской Федерации с учетом опыта и специфики проектирования капитального ремонта жилых зданий.

Инструкция действует на территории Российской Федерации и предназначена для применения заказчиками-застройщиками (инвесторами)* и проектными организациями (фирмами), органами государственного управления и надзора, генподрядными строительными организациями (фирмами, предприятиями, объединениями), иными юридическими и физическими лицами (в том числе зарубежными), именуемыми участниками инвестиционного процесса.

Положения данной Инструкции распространяются на организации, осуществляющие капитальный ремонт жилых зданий, независимо от их ведомственной принадлежности и форм собственности.

В Инструкции определен примерный состав проектно-сметной документации на капитальный ремонт жилых зданий и раскрыто ее содержание.

Инструкция содержит основные требования к проектированию капитального ремонта жилого здания, а также общие методические положения по определению стоимости капитального ремонта жилого здания на всех стадиях разработки предпроектной и проектной документации, составлению сметных расчетов (смет).

В настоящем документе учтены требования и положения правовых и нормативно-методических документов по состоянию на 1 августа 1999 г.

Замечания и предложения по дальнейшему совершенствованию данной Инструкции следует направлять по адресу:

117987, Москва, ГСП-1, ул. Строителей, 8, корп. 2, Управление ценообразования и сметного нормирования в строительстве и жилищно-коммунальном хозяйстве Госстроя России.

---

* Заказчиками.

1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1 Разработка проектно-сметной документации на капитальный ремонт жилых домов должна осуществляться на основе утвержденного (одобренного) обоснования инвестиций в соответствии со строительными правилами СП 11-101 и «Методическими рекомендациями по оценке эффективности инвестиционных проектов». Проектно-сметная документация детализирует принятые в обосновании решения и уточняет основные технико-экономические показатели.

1.2 Проектно-сметная документация разрабатывается проектными, проектно-изыскательскими организациями, строительными компаниями (фирмами), имеющими право (лицензию) на проведение проектных работ.

1.3 Проектирование капитального ремонта жилых зданий должно осуществляться на основе перспективных и годовых планов, утвержденных в установленном порядке.

Включение в план капитального ремонта жилых зданий независимо от ведомственной принадлежности согласовывается с органами местного самоуправления, ведующими вопросами строительства и жилищно-коммунального хозяйства.

Решение о проведении капитального ремонта принимается органом местного самоуправления (инвестором) на основании определения степени износа их архитектурной и исторической ценности.

1.4 Проектирование капитального ремонта жилых зданий должно осуществляться с учетом утвержденных генеральных планов городов и сельских поселений, проектов планировки, проектов застройки кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры, схем развития инженерных сетей, проектных предложений по реконструкции кварталов, групп домов, крупных жилых образований, зон транспортных магистралей.

1.5 При этом необходимо учитывать, что система планово-предупредительного ремонта жилых домов представляет собой комплекс взаимоувязанных организационных и технических мероприятий по проведению текущего и капитального ремонтов с регламентированной последовательностью и периодичностью, направленных на обеспечение их эксплуатационных показателей в пределах действующих нормативов установленного срока службы.

1.6 Предупредительный (текущий) ремонт заключается в систематически и своевременно проводимых работах по предупрежде-

нию преждевременного износа конструкций, отделки, инженерного оборудования, а также работах по устранению мелких повреждений и неисправностей.

1.7 Капитальный ремонт — это замена и восстановление отдельных частей или целых конструкций и инженерно-технического оборудования зданий в связи с их физическим износом и разрушением.

Периодичность проведения капитальных ремонтов определяется в соответствии с действующими инструкциями по проведению планово-предупредительных ремонтов, разрабатываемыми и вводимыми в действие с учетом требований правил и инструкций соответствующих органов государственного надзора. Межремонтные сроки и объемы ремонтов устанавливаются исходя из технического состояния и конструктивных особенностей объектов.

В состав капитального ремонта включаются также работы, по характеру относящиеся к текущему ремонту, но выполняемые в связи с производством капитального ремонта.

Капитальный ремонт подразделяется на:

ремонт, охватывающий все здание в целом или отдельные его секции, при котором устраняется физический и моральный износ;

выборочный ремонт, охватывающий отдельные конструктивные элементы здания или оборудования, при котором устраняется физический износ.

1.8 Реконструкция жилых зданий включает в себя перепланировку жилых зданий с изменением основных технико-экономических показателей (число и площадь квартир, строительный объем и общая площадь).

1.9 При разработке проектно-сметной документации необходимо руководствоваться:

нормативными документами по проектированию и строительству, утвержденными Госстроем России, а также нормативными документами, связанными с проектированием и строительством, утвержденными министерствами и иными федеральными органами исполнительной власти;

государственными стандартами по проектированию строительства;

нормативными и руководящими документами по вопросам технологии и организации строительного производства;

государственными и ведомственными строительными каталогами типовых сборных железобетонных, металлических, деревянных и асбестоцементных конструкций и изделий;

каталогами на оборудование и др.

Перечень нормативных и рекомендательных документов, на которые даны ссылки в Инструкции, приведен в приложениях И и К.

1.10 Проектная организация и заказчик при проектировании капитального ремонта жилых зданий должны обеспечивать:

а) реализацию достижений науки, техники и передового отечественного и зарубежного опыта;

б) экономическую эффективность использования средств, выделяемых на капитальный ремонт, за счет:

наиболее эффективного использования и сохранения существующих конструкций и оборудования зданий;

механизации строительных процессов и максимального сокращения ручного труда при ремонте зданий;

повышения степени заводской готовности поставляемых строительных конструкций и изделий;

применения индустриальных методов организации капитального ремонта и эффективных технологических процессов;

совершенствования объемно-планировочных и конструктивных решений ремонта зданий;

рационального применения сборного и монолитного железобетона, технологичных изделий и материалов;

применения и использования типизированных проектных решений на базе унификации объемно-планировочных и конструктивных решений;

в) высокий уровень архитектурно-планировочных решений ремонтируемого здания;

г) применение экологически чистых строительных материалов;

д) охрану окружающей природной среды, а также сейсмостойкость, взрыво- и пожаробезопасность объектов;

е) достижение прогрессивных удельных показателей стоимости и материалоемкости ремонта;

ж) требуемый уровень автоматизации систем управления ремонтом и технологическими процессами;

з) снижение трудоемкости работ;

и) снижение эксплуатационных затрат.

1.11 Не допускается осуществлять ремонт по устаревшим рабочим проектам (проектам), для чего до включения жилых зданий в

план капитального ремонта заказчику необходимо проверять соответствие принятых проектных решений современному техническому уровню.

При изменении ГОСТов на выпускаемые изделия и материалы рабочие проекты (проекты) должны перерабатываться проектными организациями с целью доведения их технического уровня до современных требований и переутверждаться в установленном порядке.

Заказчики проектно-сметной документации и генеральная проектная организация обязаны своевременно вносить в рабочую документацию изменения, связанные с введением в действие новых нормативных документов. Указанные изменения производятся проектной организацией на основании поручения заказчика с учетом фактического состояния объектов ремонта.

1.12 Рабочие проекты (проекты) должны разрабатываться и оформляться в соответствии с требованиями раздела 3 настоящей Инструкции.

1.13 Основным документом, характеризующим техническое состояние здания и отражающим необходимость капитального ремонта, является технический паспорт, составленный на каждое здание и земельный участок с учетом Постановления Правительства Российской Федерации «О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации» и «Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации».

1.14 Капитальный ремонт осуществляют только по утвержденным проектам и сметам. Если по характеру ремонтных работ не требуется изготовление рабочих чертежей (замена кровли, ремонт фасадов и др.), разрешается финансирование капитального ремонта по утвержденным сметам или расцененным описям работ.

1.15 Основным документом, регулирующим правовые и финансовые отношения, взаимные обязательства и ответственность сторон, является договор (контракт), заключаемый заказчиком с привлекаемыми им для разработки проектно-сметной документации проектными, проектно-строительными организациями, другими юридическими и физическими лицами.

Неотъемлемой частью договора (контракта) должно быть задание на проектирование.

1.16 Проектно-сметная документация разрабатывается преимущественно на конкурсной основе, в том числе через торги в соответствии с действующими нормативными документами.

1.17 Генеральная проектная организация на основании полученных от заказчика задания на проектирование и исходных данных составляет строительный паспорт на капитальный ремонт зданий. Примерный состав строительного паспорта приведен в рекомендуемом приложении В.

Строительный паспорт на капитальный ремонт зданий утверждается заказчиком в течение 30 дн. со дня его передачи в организацию.

1.18 Сроки действия согласованных проектных решений на присоединение проектируемых объектов к источникам снабжения, сетям и коммуникациям, указанные в строительном паспорте, должны составлять не более 30 дн.

1.19 Договор между заказчиком и проектной организацией — генеральным проектировщиком на выполнение проектных работ по капитальному ремонту жилых зданий, а также договор между генеральным проектировщиком и субподрядными специализированными проектными организациями на выполнение отдельных разделов проектно-сметной документации должны соответствовать требованиям Гражданского кодекса Российской Федерации 1997 г., ч. II, § 4, гл. 37.

1.20 Проектная организация — генеральный проектировщик по каждому проектируемому зданию (или группе зданий) назначает главного инженера проекта и главного архитектора проекта.

Специализированная проектная организация, выполняющая отдельный раздел проекта, назначает главного инженера (архитектора) проекта, ответственного за этот раздел проекта.

1.21 Заказчик проектно-сметной документации в лице директора, главного инженера и главного архитектора (инженера) проекта — генерального проектировщика или специализированной проектной организации (фирмы) несут ответственность за соблюдение утвержденных в задании на проектирование технико-экономических и планировочных показателей ремонтируемых зданий, за качество проектно-сметной документации, правильное определение сметной стоимости и очередности работ, за своевременную разработку и комплектность проектно-сметной документации, а также за внесение в проектно-сметную документацию в установленный срок изменений, рекомендованных в заключениях органов исполнительной власти, инвесторов, генподрядных организаций и экспертизы.

1.22 Проектная организация и ее должностные лица несут ответственность за экономичность, надежность, безопасность, долговечность запроектированных объектов, полноту и эффективность предусмотренных в проектах мероприятий по охране здоровья трудящихся и окружающей среды.

1.23 Проектная организация несет ответственность за соблюдение при разработке проектно-сметной документации требований настоящей Инструкции и других нормативных документов по проектированию, указанных в приложении И.

1.24 Проектная организация осуществляет авторский надзор за ремонтом зданий, отвечает за решение всех связанных с проектированием вопросов, возникающих в процессе ремонта и приемки объектов в эксплуатацию в соответствии с СП 11-110.

1.25 Ответственным за подготовку проектно-сметной документации и полноту согласований проектных решений является генпроектировщик.

Заказчик по договору с проектно-изыскательской или изыскательской организацией осуществляет работу по техническому обследованию жилого здания, намечаемого (включенного в план) к капитальному ремонту и несет ответственность за его подготовительные работы.

При проведении технического обследования жилых зданий следует руководствоваться ВСН 53, ВСН 57, «Пособием по оценке физического износа жилых и общественных зданий», «Инструкцией о проведении учета жилищного фонда Российской Федерации».

Стоимость работ по техническому обследованию жилого здания устанавливается на стадии предпроектных работ.

На основании материалов технического обследования жилого здания заказчику представляется техническое заключение. Примерный состав технического заключения приведен в рекомендуемом приложении Г.

1.26 Проектная организация — генеральный проектировщик, кроме проектирования капитального ремонта жилых зданий, по договору с заказчиком может осуществлять:

разработку необходимых дополнительных материалов и проведение технико-экономических сравнений вариантов ремонта;

подготовку предложений по выбору оптимального варианта капитального ремонта, включая раздел организации и технологии строительства;

обследование разбираемых строений и их частей, в том числе зданий, примыкающих к разбираемым.

1.27 Внесение изменений в проектно-сметную документацию осуществляется генпроектировщиком в установленном порядке по согласованию с заказчиком и за его счет.

1.28 Проектная документация на капитальный ремонт жилых зданий независимо от источников финансирования и принадлежности объекта подлежит государственной экспертизе в соответствии с правилами РДС 11-201, Порядком проведения государственной экспертизы градостроительной документации и проектов строительства в Российской Федерации.

2 ПОРЯДОК РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТНО-СМЕТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

2.1 Разработка проектно-сметной документации осуществляется на основе согласованного и утвержденного задания на проектирование капитального ремонта жилого здания. Состав задания на проектирование капитального ремонта жилого здания приведен в обязательном приложении А.

При проектировании объекта или комплекса (очереди) следует учитывать решения, принятые в генеральном плане города, сельских поселений, микрорайона, проектах планировки и проектах застройки.

Отклонения в проектно-сметной документации на капитальный ремонт зданий от утвержденной планировочной документации допускаются в исключительных случаях при соответствующих обоснованиях и согласовании с заказчиком и органами исполнительной власти города.

2.2 Задание на проектирование составляется по каждому зданию в отдельности или их комплексу с участием генерального проектировщика (фирмы) в соответствии с общими требованиями, приведенными в обязательном приложении А.

2.3 Задание на проектирование должно быть утверждено заказчиком или какой-либо другой организацией (инвестором, органом местного самоуправления, субъектом Федерации) и передано проектной организации в установленные в договоре (контракте) сроки.

2.4 В задании на проектирование должна быть предусмотрена реализация основных положений по проведению ремонта зданий в соответствии с требованиями 1.12 настоящей Инструкции.

2.5 В случаях, когда ремонт намечено осуществлять комплексами (очередями), в задании на проектирование должны оговариваться мероприятия по обеспечению возможности нормальной эксплуатации секций жилого здания на период ремонта других комплексов (очередей, секций) и примыкающих зданий.

2.6 Задание на проектирование капитального ремонта должно быть согласовано заказчиком с:

органами исполнительной власти (в порядке, ими установленном);

организациями министерств (ведомств), строительными фирмами, выступающими инвесторами;

проектной организацией, строительными фирмами, имеющими право (лицензию) на проведение проектных работ .

Согласование задания на проектирование с указанными организациями производится в течение 30 дн. со дня его передачи в организацию и оформляется протоколом.

2.7 При проектировании капитального ремонта особо сложных и уникальных зданий заказчиком совместно (с привлечением) с соответствующими научно-исследовательскими и специализированными организациями (фирмами) должны разрабатываться специальные технические условия (или включаться в техническое заключение), отражающие специфику назначения объекта, проектирования и проведения капитального ремонта.

2.8 Проектно-сметная документация на общестроительные работы и по специальным разделам рабочего проекта (проекта), разработанная субподрядными проектными организациями, представляется заказчику в полном объеме в соответствии с разделом 3 настоящей Инструкции.

2.9 Разделы проектно-сметной документации должны излагаться в четкой и лаконичной форме, характеризовать и обосновывать основные проектные решения, а приводимые показатели и итоговые данные расчетов и обоснований оформляться в табличной форме.

Генеральные планы, технологические, архитектурно-строительные и другие чертежи в составе проектно-сметной документации необходимо оформлять в соответствии с требованиями государственных стандартов СПДС (системы проектной документации для строительства). Все чертежи должны иметь четкое графическое исполнение и выпускаться в сброшюрованном виде в соответствии с ГОСТ 21.001.

2.10 Организации, осуществляющие согласование, экспертизу и утверждение проектно-сметной документации должны руководствоваться настоящей Инструкцией, заданием на проектирование объекта и не предъявлять требований, приводящих к неоправданному увеличению ее объема и излишней детализации.

2.11 Материалы проектно-сметной документации, передаваемые на утверждение, должны быть подписаны:

общая пояснительная записка — на титульном листе объектов капитального ремонта — директором и главным инженером (архитектором) генеральной проектной организации, главным инженером (архитектором) проекта и начальником мастерской (отдела), а на последней странице — исполнителями.

При двухстадийном проектировании и для объектов с перепланировкой при одностадийном проектировании общая пояснительная записка подписывается также директором и главным инженером (архитектором) генеральной проектной организации или ее филиала;

чертежи — начальником мастерской (отдела) генеральной проектной организации, главным инженером (архитектором) проекта, руководителями бригад (секторов), исполнителями;

другие материалы проекта — начальником мастерской (отдела), главным инженером (архитектором) проекта, исполнителями;

сметная документация — должностными лицами, указанными в соответствующих формах этих документов.

2.12 Проектно-сметная документация генпроектировщиком передается заказчику в объеме и в сроки, установленные по договору.

3 СОСТАВ И СОДЕРЖАНИЕ ПРОЕКТНО-СМЕТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

3.1 Проектирование капитального ремонта жилых зданий без перепланировки квартир следует осуществлять, как правило, в одну стадию — РАБОЧИЙ ПРОЕКТ.

3.2 Двухстадийное проектирование (проект и рабочая документация) допускается при наличии одного из следующих факторов:

градостроительной важности объекта;

полной перепланировки квартир;

надстройки и других особенностей объекта.

Примерный состав проектной документации при двухстадийном проектировании приведен в рекомендуемом приложении Б.

3.3 Рабочий проект на капитальный ремонт жилого здания должен разрабатываться без излишней детализации, в минимальном объеме и составе, достаточном для обоснования принимаемых решений, определения объемов работ и стоимости ремонта.

3.4 Если по характеру ремонтных работ не требуется разработка чертежей, составляется только сметная документация на основании описи работ.

3.5 Проектная документация на капитальный ремонт должна иметь в своем составе:

задание заказчика на проектирование объекта;

заключение проектной организации или специализированной организации о техническом состоянии здания;

техническое заключение об инженерно-геологических условиях площадки;

рабочий проект;

проект организации капитального ремонта или основные положения по организации работ.

3.6 Рабочий проект состоит из следующих разделов:

общая пояснительная записка;

архитектурно-строительное решение;

технологические решения по встроенным нежилым помещениям;

решение по инженерному оборудованию;

охрана окружающей среды;

проект организации капитального ремонта;

сметная документация.

Разделы состоят из частей. В каждом разделе (части) рабочего проекта необходимо приводить состав всего рабочего проекта и содержание данного раздела (части). Основные чертежи рабочего проекта приведены в рекомендуемом приложении Б.

Проект организации капитального ремонта необходимо разрабатывать в соответствии с ВСН 41.

3.7 Состав и содержание разделов (частей) рабочего проекта могут быть уточнены заказчиком и генпроектировщиком в зависимости от сложности и условий капитального ремонта.

3.8 Содержание рабочего проекта.

3.8.1 Общая пояснительная записка.

В ее состав входят:

основание для проектирования;

краткая характеристика здания (комплекса), включая градостроительные, конструктивные и энергетические вопросы (по необходимости);

решения по генплану, благоустройству, озеленению и их основные показатели;

обоснование архитектурно-строительных решений и соответствие архитектурному замыслу, функциональному назначению с учетом градостроительных требований;

мероприятия по взрыво- и пожарной безопасности объекта, защите строительных конструкций от коррозии, данные об обеспечении в помещениях комфорта;

технология и мощность оборудования встроенных нежилых помещений;

основные решения по водоснабжению, канализации, отоплению, вентиляции, электроснабжению, слаботочным устройствам;

перечень типовых и повторно применяемых конструкций и деталей, узлов, использованных в проекте;

решение вопросов гражданской обороны (ГО);

основные положения по технической эксплуатации здания (комплекса), включая информацию о предельных нагрузках на конструкции и системы инженерного оборудования, об отключающих устройствах, узлах, требующих наибольшего внимания при эксплуатации и др.);

сведения о проведенных согласованиях проектных решений;

технико-экономические показатели.

Примерный перечень технико-экономических показателей для ремонта жилых зданий приведен в рекомендуемом приложении Ж.

3.8.2 Основные чертежи рабочего проекта:

ситуационный план в масштабе 1: 5000, 1: 10 000;

схема генерального плана или генеральный план участка на топографической основе в масштабе 1 : 500, 1 : 1000;

планы этажей, фасады, разрезы зданий и сооружений со схематическим изображением основных несущих и ограждающих конструкций (по индивидуальным и повторно применяемым проектам);

спецификации на все виды оборудования (включая нестандартизированное), приборы, средства контроля, автоматизации и связи, кабельные и другие изделия;

каталожные листы привязываемых проектов массового применения;

интерьеры основных помещений (разрабатываются в соответствии с заданием на проектирование);

схематическое изображение индивидуальных конструктивных решений;

технологические компоновки со ссылками на нормали или поэтажные планы расстановки основного оборудования;

принципиальные схемы устройства инженерного оборудования;

схемы трасс внешних инженерных коммуникаций;

планы трасс внутриплощадочных сетей и сооружений к ним;

схема электроснабжения объекта;

принципиальные схемы автоматизации управления средствами инженерного оборудования, санитарно-техническими устройствами;

схемы организации связи и сигнализации;

схемы мусороудаления;

строительный генеральный план;

календарный план капитального ремонта.

3.8.3 Архитектурно-строительные решения.

Сведения о геологических, гидрогеологических условиях, решения и основные показатели по генеральному плану и благоустройству участка, обоснование архитектурно-строительных решений и их соответствие архитектурному замыслу и функциональное назначение здания;

охрана памятников истории и культуры, соответствие объемно-планировочных и конструктивных решений установленным заказчиком требованиям и техническим условиям;

мероприятия по обеспечению условий жизнедеятельности проживающих в данном жилом здании.

3.8.4 Технологические решения по встроенным нежилым помещениям.

Рабочие чертежи по встроенному помещению: планы, разрезы, размещение технологического оборудования и др. применительно к функциональному назначению помещения.

В краткой пояснительной записке — характеристика и обоснование решений по технологии, механизации и автоматизации процессов и соответствие их заданному заказчиком современному уровню, обеспечение безопасности труда и жизнедеятельности проживающих в данном жилом здании.

3.8.5 Решения по инженерному оборудованию: отоплению, вентиляции, кондиционированию воздуха, газоснабжению, водоснаб-

жению, канализации; по диспетчеризации, автоматизации и управлению инженерными системами; по электрооборудованию, электроосвещению, молниезащите, охранной и противопожарной сигнализации, по защите инженерных сетей и оборудования от блуждающих токов и антикоррозийной защите; по средствам связи и сигнализации, радиофикации, телефонизации; по противопожарным мероприятиям.

3.8.6 Охрана окружающей среды.

Раздел включает необходимые мероприятия по применению экологически чистых материалов и конструкций, защите земельного участка (территории) и находящихся на нем растений и людей от воздействий источников загрязнения и шума (вода, почва, воздух), в том числе от электромагнитного излучения и вибрации.

Раздел разрабатывается применительно к объекту и его местонахождению в соответствии с государственными стандартами, строительными нормами и правилами, утвержденными Госстроем России и другими нормативными и законодательными актами, регулирующими охрану окружающей среды.

3.8.7 Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций.

Настоящий раздел выполняется в соответствии с нормами и правилами в области гражданской обороны, защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

3.8.8 Организация строительства.

Настоящий раздел разрабатывается в соответствии с ВСН 41 с учетом условий и требований, изложенных в договоре (контракте) на выполнение проектных работ и имеющихся данных о рынке строительных услуг.

3.8.9 Сметная документация.

Для определения стоимости капитального ремонта жилого здания составляется сметная документация.

Сметная документация разрабатывается в соответствии с «Методическими указаниями по определению стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации» МДС 81-1.99, введенными в действие постановлением Госстроя России от 26 апреля 1999 № 31, «Методическим пособием по определению сметной стоимости капитального ремонта жилых домов, объектов коммунального и социально-культурного назначения» (письмо Госстроя Рос-

сии от 12.11.97 № ВБ-20-254/12), «Сводом правил по определению стоимости строительства в составе предпроектной и проектно-сметной документации» (СП 81-01) (письмо Минстроя России от 29.12.94 № ВБ-12-276).

Основные положения по составлению сметной документации на капитальный ремонт жилого здания приведены в разделе 4, формы сметной документации — в обязательном приложении Е.

3.9 Для технически несложных объектов допускается сокращение состава и объема проектных материалов по согласованию с заказчиком и решению проектной организации.

3.10 Деталировочные чертежи металлических конструкций (КД) должны разрабатываться заводами-изготовителями.

3.11 Для зданий и сооружений с особо сложными конструкциями и условиями производства работ, ремонт которых осуществляется с применением специальных (индивидуальных, нетиповых) вспомогательных сооружений, приспособлений, устройств и установок, проектные организации, осуществляющие проектирование ремонта, должны разрабатывать чертежи этих сооружений.

3.12 Государственные и отраслевые стандарты, чертежи типовых конструкций, изделий и узлов, на которые имеются ссылки в разрабатываемой проектной документации, а также типовые проекты временных сооружений в состав рабочей документации не входят и проектной организацией заказчику не выдаются.

3.13 При необходимости в процессе производства работ проектная организация должна осуществлять доработку и конкретизацию принципиальных архитектурно-строительных и других решений, принятых в утвержденном проекте.

4 ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ПО РАЗРАБОТКЕ СМЕТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

4.1 Стоимость капитального ремонта жилых зданий — сумма денежных средств, требующихся для его осуществления. Она определяется в составе предпроектных проработок (обоснований инвестиций) согласно СП 11-101.

Для определения стоимости капитального ремонта в составе предпроектных проработок используются укрупненные показатели базовой стоимости для объектов, зданий и сооружений, а также отдельных видов работ. В случае их отсутствия возможно использование данных объектов-аналогов.

На основании обоснований разрабатывается проектная документация, в которой детализируются принятые в обоснованиях решения и уточняются основные технико-экономические показатели.

4.2 Сметная стоимость капитального ремонта жилых зданий – это сумма денежных средств, необходимых для его осуществления в соответствии с проектными материалами. Определяется проектной организацией по поручению заказчика (инвестора) в ходе разработки проектной документации.

Сметная стоимость является основой для определения размера капитальных вложений, финансирования капитального ремонта, формирования свободных (договорных) цен на строительную продукцию, расчетов за выполненные ремонтно-строительные работы, оплаты расходов по приобретению оборудования и доставке его на стройки, а также возмещения других затрат за счет средств, предусмотренных сводным сметным расчетом. На основе сметной документации осуществляются также учет и отчетность, оценка деятельности ремонтно-строительных организаций и заказчиков.

4.3 Основанием для определения сметной стоимости капитального ремонта жилых зданий служат:

проект и рабочая документация, включая чертежи, ведомости объемов ремонтно-строительных работ, спецификации на оборудование, основные решения по организации и очередности капитального ремонта, принятые в проекте организации капитального ремонта (ПОКР), а также пояснительные записки к проектным материалам;

действующие сметные нормативы, а также отпускные цены и транспортные расходы на оборудование, мебель и инвентарь;

отдельные решения федеральных и других органов государственного управления по вопросам сметного ценообразования в строительстве и капитальном ремонте.

4.4 Состав сметной документации

Для определения сметной стоимости капитального ремонта жилых зданий или их очередей составляется сметная документация, состоящая из локальных смет, локальных сметных расчетов, объектных смет, объектных сметных расчетов на отдельные виды затрат, сводных сметных расчетов стоимости строительства, сводок затрат и др.

4.4.1 Локальные сметы являются первичными сметными документами и составляются на отдельные виды работ и затрат по жи-

лым зданиям на основе объемов работ, определяемых по рабочей документации или рабочим чертежам.

Локальные сметные расчеты составляются также на отдельные виды работ и затрат, если объемы и размеры затрат окончательно не определились и подлежат уточнению, как правило, на основании рабочей документации.

Локальные сметные расчеты на капитальный ремонт составляются на основе:

задания на разработку проектной документации;

результатов технического обследования зданий;

описи работ на капитальный ремонт объекта;

действующих сметных нормативов и показателей на виды ремонта, а также свободных (рыночных) цен и тарифов на продукцию производственно-технического назначения и услуги.

4.4.2 Объектные сметы объединяют в своем составе на объект данные из локальных смет и являются сметными документами, на основе которых формируются свободные (договорные) цены на строительную продукцию.

Объектные сметные расчеты объединяют в своем составе на объект данные из локальных сметных расчетов и локальных смет и подлежат уточнению, как правило, на основе рабочей документации.

4.4.3 Сводные сметные расчеты стоимости капитального ремонта жилых зданий или их очередей составляются на основе объектных сметных расчетов, объектных смет и сметных расчетов на отдельные виды затрат.

4.4.4 Сводка затрат — это сметный документ, определяющий стоимость капитального ремонта жилых зданий или их очередей, если предусматривается ремонт группы домов и домов со встроенными помещениями. При этом в отдельный вид работ могут выделяться наружные сети, общие для группы домов. Она составляется по форме 2, приведенной в обязательном приложении Е.

4.4.5 Ведомость сметной стоимости объектов, входящих в пусковой комплекс, составляется по форме 6, приведенной в обязательном приложении Е, в том случае, когда капитальный ремонт жилых зданий осуществляется отдельными пусковыми комплексами (очередями).

4.4.6 Ведомость сметной стоимости объектов и работ по охране окружающей природной среды составляются в том случае, когда при осуществлении работ по капитальному ремонту жилых зданий пред-

усматривается осуществлять мероприятия по охране природной среды. Ведомость составляется по форме 8, приведенной в обязательном приложении Е. В ведомость включается только сметная стоимость объектов и работ, непосредственно относящихся к природоохранным мероприятиям.

4.5 При составлении сметной документации на капитальный ремонт жилого здания применяются общие с капитальным строительством принципы сметного ценообразования.

4.6 Оценка стоимости строительной продукции осуществляется заказчиком (инвестором) и подрядчиком на равноправной основе в процессе заключения договора подряда (контракта) на выполнение комплекса работ по капитальному ремонту жилых зданий.

В ходе определения стоимости необходимо составлять:

при разработке предпроектной или проектно-сметной документации по заказу инвесторов — инвесторские сметы (расчеты, калькуляции издержек); при подготовке к заключению договора подряда на капитальный ремонт жилых зданий подрядчиком или по его заказу проектной организацией на основании передаваемой тендерной документации, расчетов (смет, калькуляции издержек производства) подрядчика.

Цена каждого объекта ремонта определяется сметой (расцененной описью работ), составляемой по установленным для капитального ремонта нормам, тарифам и расценкам.

4.7 Для определения сметной стоимости капитального ремонта составляется следующая документация:

в составе проекта:

сметные расчеты на отдельные виды затрат (в том числе на проектные и изыскательские работы); объектные и локальные сметные расчеты; сводный сметный расчет стоимости капитального ремонта; сводка затрат (при необходимости).

в составе рабочей документации (РД) — объектные и локальные сметы.

4.8 Для определения сметной стоимости ремонтно-строительных работ ресурсным методом рекомендуется применять формы локальной ресурсной ведомости и локального сметного расчета (локальной сметы), приведенные в обязательном приложении Е (формы 4 и 5) настоящей Инструкции. Допускается применение и других форм, более удобных для пользователя.

Оценку выделенных ресурсов при определении стоимости рекомендуется производить в текущем уровне цен. Для определения прямых затрат в локальных сметах на ремонтно-строительные работы рекомендуется предварительно составлять локальную ресурсную ведомость, в которой выделяются ресурсные показатели и заносятся в соответствующие графы ведомости, составляемой по форме 5 (обязательное приложение Е):

в графу 2 «Шифр, номера нормативов и коды ресурсов» заносят шифр применяемого норматива и коды соответствующих ресурсов;

в графу 3 «Наименование работ и затрат» — виды работ и затрат, а вслед за каждым из видов — наименования ресурсов в следующей последовательности: затраты труда рабочих-строителей, средний разряд работы, затраты труда рабочих, занятых управлением строительных машин, наименования используемых строительных машин, виды применяемых материальных ресурсов;

в графу 4 «Единица измерения» — единицы измерения работ и ресурсов;

в графу 5 «Количество на единицу измерения» — расходы ресурсов на единицу измерения того вида работ, к которому они относятся;

в графу 6 «Общее количество» — объем работ против наименования соответствующего вида работ, принимаемый по проектным данным, а против наименования соответствующих ресурсов — их количество, подсчитанное как произведение удельного расхода на объем работ.

Ресурсный метод определения — калькулирование в текущих (прогнозных) ценах и тарифах ресурсов (элементов затрат), необходимых для реализации проектного решения.

Калькулирование ведется на основе выраженной в натуральных измерителях потребности в материалах, изделиях и конструкциях, времени эксплуатации строительных машин и их состава, затрат труда рабочих. Указанные ресурсы при производстве ремонтно-строительных работ принимаются из сборников ГЭСНр-2001.

Определение потребности в ресурсах на выполнение ремонтно-строительных работ осуществляется по нормам сборников ГЭСНр-2001.

При производстве работ в эксплуатируемых зданиях и сооружениях, вблизи объектов, находящихся под высоким напряжением, на территории действующих предприятий, имеющих разветвленную сеть транспортных и инженерных коммуникаций и стесненные условия

для складирования материалов, и в других усложняющих условиях проведения ремонтно-строительных работ к затратам труда рабочих-строителей, затратам труда машинистов, времени использования строительных машин применяются следующие коэффициенты:

Наименование работ	Коэффициенты
1. Производство ремонтно-строительных работ в помещениях эксплуатируемых зданий, освобожденных от мебели, оборудования и других предметов, мешающих нормальному производству работ	1,2
2. Производство ремонтно-строительных работ в эксплуатируемых зданиях и сооружениях с наличием в зоне производства работ действующего технологического оборудования (станков, установок, кранов и т.п.) или загромождающих предметов (лабораторное оборудование, мебель и т.п.) или движения транспорта по внутрицеховым путям; производство работ в помещениях высотой до 1,8 м	1,35
2.1. То же, при температуре воздуха на рабочем месте более 40° С в помещениях	1,5
2.2. То же, с вредными условиями труда, где рабочие-строители имеют рабочий день нормальной продолжительности	1,5
2.3. То же, с вредными условиями труда, где рабочие-строители переведены на сокращенный рабочий день при 36-часовой рабочей неделе	1,55
2.4. То же, с вредными условиями труда, где рабочие-строители переведены на сокращенный рабочий день при 24-часовой рабочей неделе	2,3
3. Производство ремонтно-строительных работ на открытых и полуоткрытых производственных площадках с наличием в зоне производства работ действующего технологического оборудования или движения технологического транспорта	1,1
3.1. То же, при особой стесненности рабочих мест	1,15
3.2. То же, с вредными условиями труда (наличие пара, пыли, вредных газов, дыма и т.п.), где рабочим предприятия установлен сокращенный рабочий день, а рабочие-строители имеют рабочий день нормальной продолжительности	1,25

Продолжение

Наименование работ	Коэффициенты
4. Производство ремонтно-строительных работ в охранной зоне действующей воздушной линии электропередачи высокого напряжения	1,2
5. Производство ремонтно-строительных работ в закрытых сооружениях и помещениях (коллекторах, резервуарах, бункерах, камерах и т.п.), верхняя отметка которых находится ниже 3 м от поверхности земли	1,1
6. Ремонт и замена инженерных сетей и сооружений в стесненных условиях застроенной части городов	1,1

4.9 Сметная документация составляется с учетом информации о текущем изменении цен на различные применяемые при капитальном ремонте ресурсы. Эта информация может быть получена на договорной основе в Межрегиональном центре по ценообразованию в строительстве и промышленности строительных материалов (МЦЦС) Госстроя России, региональных центрах, а также в органах государственной статистики.

4.10 Метод применения банков данных о стоимости ранее проведенного капитального ремонта – это использование данных о стоимости капитального ремонта жилых зданий, аналогичных проектируемому в данный момент.

4.11 В случаях, когда в соответствии с проектными решениями осуществляется разборка конструкций или снос зданий и сооружений по конструкциям, материалам и изделиям, пригодным для повторного применения, за итогом локальных сметных расчетов (смет) на разборку, снос (перенос) зданий и сооружений справочно приводятся возвратные суммы, т.е. суммы, уменьшающие выделяемые заказчиком капитальные вложения.

4.12 Сметная стоимость состоит **из прямых затрат, накладных расходов и сметной прибыли:**

прямые затраты учитывают в своем составе стоимость оплаты труда, материалов, изделий, конструкций и эксплуатации строительных машин. Затраты определяются непосредственно прямым расчетом на основании физических объемов по конструкциям, видам работ и сметных норм и цен;

накладные расходы учитывают в своем составе затраты ремонтно-строительных (строительно-монтажных) организаций, связанные с созданием общих условий производства, его обслуживанием, организацией и управлением.

сметная прибыль — это сумма средств, необходимая для покрытия отдельных (общих) расходов ремонтно-строительных организаций, не относимых на себестоимость работ, и являющаяся нормативной (гарантированной) частью стоимости (цены) строительной продукции.

Начисление накладных расходов и сметной прибыли при составлении локальных сметных расчетов (смет) без деления на разделы производится в конце расчета (сметы), за итогом прямых затрат, а при формировании по разделам — в конце каждого раздела и в целом по сметному расчету (смете).

4.13 Величину накладных расходов рекомендуется определять согласно «Методическим указаниям по определению величины накладных расходов в строительстве». МДС 81-4.99 на основе:

укрупненных нормативов по основным видам строительства. В случае капитального ремонта жилых и общественных зданий — 95% фонда оплаты труда рабочих-строителей и механизаторов;

нормативов по видам строительных и монтажных работ (в процентах от фонда оплаты труда рабочих-строителей и механизаторов). При капитальном ремонте жилых и общественных зданий следует применять коэффициент 0,9;

индивидуальных норм для конкретной ремонтно-строительной организации;

предельных норм накладных расходов на строительные, монтажные, специальные строительные работы, предназначенные для определения стоимости работ в базисном уровне цен.

4.14 Величину сметной прибыли рекомендуется определять на основе:

общеотраслевого норматива в размере 50% фонда оплаты труда основных рабочих и рабочих, занятых на обслуживании строительных машин или 12% суммы сметных прямых затрат и накладных расходов;

индивидуальной нормы для конкретной подрядной организации.

4.15 На основании текущего (прогнозного) уровня стоимости, определенного в составе сметной документации, заказчики (инвесторы) и подрядчики могут формировать **свободные (договорные) цены на продукцию.**

В результате совместного решения заказчика (инвестора) и подрядчика составляется **протокол согласования (ведомость) свободной (договорной) цены** на продукцию (см. обязательное приложение Е, форма 7).

4.16 Объектные сметные расчеты (сметы)

Объектные сметные расчеты (сметы) составляются в текущем уровне цен по форме 3 обязательного приложения Е путем суммирования данных локальных сметных расчетов (смет) с группировкой работ и затрат по соответствующим графам сметной стоимости «строительных работ», «монтажных работ», «оборудования, мебели и инвентаря», «прочих затрат».

Объектный сметный расчет определяет, как правило, сметный лимит по соответствующему объекту в составе проекта, а объектная смета — стоимость объекта в составе рабочей документации.

С целью определения полной стоимости объекта, необходимой для расчетов за выполненные работы между заказчиком и подрядчиком, в конце объектной сметы к стоимости ремонтно-строительных работ, определенной в текущем уровне цен, дополнительно включаются следующие средства на покрытие лимитированных затрат:

на удорожание работ, выполняемых в зимнее время;

на временные здания и сооружения и другие, предусматриваемые в главе «Прочие работы и затраты» сводного сметного расчета стоимости капитального ремонта (приложение Д);

резерв средств на непредвиденные работы и затраты, предусмотренный в сводном сметном расчете стоимости, в части, предназначенной для возмещения затрат подрядчика, размер которой определяется по согласованию между заказчиком и подрядчиком. Резерв включается лишь в том случае, если расчеты осуществляются исходя из твердой договорной цены на ремонт объекта.

При размещении в жилых зданиях встроенных или пристроенных предприятий (организаций) торговли, общественного питания и коммунально-бытового обслуживания объектные сметные расчеты (сметы) составляются отдельно для жилых зданий и предприятий (организаций). Распределение стоимости общих конструкций и устройств между жилой частью здания и встроенным (пристроенным) помещением производится в порядке, предусмотренным 13.3.4 СП 81-01.

Допускается составление одного сметного расчета (сметы) с выделением за его (ее) итогом стоимости ремонта жилой части здания, встроенных и пристроенных помещений.

Если стоимость объекта определена по одной локальной смете, то объектная смета не составляется. В этом случае роль объектной сметы выполняет локальная смета, в конце которой включаются средства на покрытие лимитированных затрат в том же порядке, что и для объектных смет.

За итогом объектного сметного расчета (сметы) справочно показываются возвратные суммы, которые являются итогом возвратных сумм, определенных во всех относящихся к этому объекту локальных сметных расчетах (сметах).

4.17 Сводный сметный расчет стоимости капитального ремонта

Сводный сметный расчет стоимости капитального ремонта жилых зданий является документом, определяющим сметный лимит средств, необходимых для полного завершения всех работ, предусмотренных проектом.

Сводный сметный расчет стоимости капитального ремонта жилого здания составляется по форме 1 обязательного приложения Е.

Сводный сметный расчет составляется в текущем уровне цен.

Утвержденный в установленном порядке сводный сметный расчет стоимости служит основанием для открытия финансирования.

Для объектов капитального ремонта жилых домов в составе сводного сметного расчета средства рекомендуется распределять по следующим главам:

Подготовка площадок (территории) капитального ремонта.

Основные объекты.

Объекты подсобного и обслуживающего назначения.

Наружные сети и сооружения (водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения и т.п.).

Благоустройство и озеленение территории.

Временные здания и сооружения.

Прочие работы и затраты.

Технический надзор.

Проектные и изыскательские работы, авторский надзор.

К сводному сметному расчету, представляемому на утверждение в составе проекта, составляется пояснительная записка, содержащая:

описание здания и места размещения ремонтируемого здания;

перечень каталогов сметных нормативов, принятых для составления смет на капитальный ремонт;

наименование генеральной ремонтно-строительной организации (в случае, если она известна);

нормы накладных расходов;

норматив сметной прибыли;

особенности определения сметной стоимости ремонтно-строительных работ;

особенности определения сметной стоимости оборудования и его монтажа;

особенности определения средств для данного объекта капитального ремонта по главам 6—9 сводного сметного расчета;

другие сведения о порядке определения стоимости капитального ремонта данного объекта, а также ссылки на соответствующие решения правительственных и других органов государственной власти по вопросам, связанным с ценообразованием и льготами для конкретного капитального ремонта.

4.18 В главу 1 «Подготовка площадок капитального ремонта» включаются средства на следующие работы и затраты:

переселение жильцов из ремонтируемых домов, перенос и переустройство инженерных сетей, коммуникаций, сооружений путей и дорог и т.п.;

компенсацию стоимости сносимых (переносимых) строений и насаждений, принадлежащих государственным, общественным, кооперативным организациям и отдельным лицам (владельцам на правах частной собственности);

затраты, связанные с выдачей техусловий и согласованием проектов;

стоимость работ, необходимых для размещения на подготавливаемой территории временных зданий и сооружений.

Стоимость подготовительных работ определяется на основе проектных работ и действующих расценок.

4.19 В главу 2 «Основные объекты» и главу 3 «Объекты подсобного и обслуживающего назначения» включается сметная стоимость строительной продукции по объектным сметам.

4.20 В главу 4 «Наружные сети и сооружения (водоснабжения, канализации, теплоснабжения)» и главу 5 «Благоустройство и озеленение территории» включается сметная стоимость объектов, перечень которых соответствует наименованию глав.

4.21 В главу 6 «Временные здания и сооружения» включаются средства на строительство и разборку титульных временных зданий и сооружений.

Размер средств на временные здания и сооружения может определяться:

в соответствии с правилами, предусмотренными СП 81-01; по нормам, приведенным в Сборнике сметных норм затрат на строительство временных зданий и сооружений при производстве ремонтно-строительных работ, по расчету, основанному на данных ПОС (ПОР), в соответствии с необходимым набором титульных временных зданий и сооружений в процентах от сметной стоимости ремонтно-строительных работ по итогам глав 1—6 сводного сметного расчета.

Расчеты между заказчиками и подрядчиками за временные здания и сооружения в соответствии с договором подряда могут производиться по установленной норме или за фактически построенные временные здания и сооружения.

Возвратные суммы от реализации материалов и деталей, полученных от разборки временных зданий и сооружений, определяются расчетами по ценам возможной реализации за вычетом расходов по приведению их в пригодное состояние и доставке в места складирования.

4.22 В главу 7 «Прочие работы и затраты» включаются средства:

на дополнительные затраты при производстве ремонтно-строительных работ в зимнее время — от итога стоимости работ по главам 1-6 Сборника сметных норм дополнительных затрат при производстве ремонтно-строительных работ в зимнее время;

на возмещение различных прочих затрат, не учитываемых действующими сметными нормативами (приложение Д).

4.23 В главу 8 «Технический надзор» включаются средства на содержание аппарата заказчика, определяемые в соответствии с постановлением Госстроя России от 17.02.99 № 7 и Методическим пособием по расчету затрат на службу заказчика-застройщика.

4.24 В главу 9 «Проектные и изыскательские работы, авторский надзор» включаются средства:

на выполнение проектно-изыскательских работ (услуг);

на проведение авторского надзора проектных организаций за ремонтно-строительными работами;

на проведение экспертизы проектной документации;

на подготовку тендерной документации.

Стоимость проектных и изыскательских работ для капитального ремонта определяется на основе сборников и справочников базовых цен с использованием индексов изменения стоимости (письмо Госстроя России от 13.01.98 № 9-1-1/6 «Об определении базовых цен на проектно-изыскательские работы для строительства после 01.01.98»).

Средства на проведение авторского надзора проектных организаций за капитальным ремонтом определяются расчетом, составляемым на договорной основе.

4.25 Стоимость экспертизы проектов определяется в соответствии с «Порядком определения стоимости работ на проведение экспертизы ТЭО и проектов на капитальный ремонт предприятий, зданий и сооружений на территории РСФСР» с последующими изменениями и дополнениями к нему, «Порядком проведения государственной экспертизы градостроительной документации и проектов строительства в Российской Федерации» с последующими изменениями и дополнениями.

4.26 В сводный сметный расчет стоимости капитального ремонта включается резерв средств на непредвиденные работы и затраты, предназначенный для возмещения стоимости работ и затрат, потребность в которых возникает в процессе разработки рабочей документации или в ходе капитального ремонта в результате уточнения проектных решений или условий капитального ремонта по объектам (видам работ), предусмотренным в утвержденном проекте.

Часть резерва средств на непредвиденные работы и затраты, предусмотренного в сводном сметном расчете в размере, согласованном заказчиком и подрядчиком, может включаться в состав твердой (договорной) цены на ремонтно-строительную продукцию. При производстве расчетов между заказчиком и подрядчиком за фактически выполненные объемы работ эта часть резерва подрядчику не передается, а остается в распоряжении заказчика.

4.27 За итогом сводного сметного расчета стоимости капитального ремонта указываются возвратные суммы, учитывающие стоимость:

материалов и деталей, получаемых от разборки временных зданий и сооружений в соответствии с 4.21;

материалов и деталей, получаемых от разборки конструкций, сноса и переноса зданий и сооружений, в размере, определяемом по расчету;

мебели, оборудования и инвентаря, приобретенных для меблировки жилых и служебных помещений для персонала, осуществляющего шефмонтаж оборудования.

4.28 Возвратные суммы, приводимые за итогом сводного сметного расчета, показываются справочно и складываются:

из итогов возвратных сумм в объектных (локальных) сметных расчетах (сметах);

из суммарной (по итогам объектных и локальных сметных расчетов и смет) балансовой (остаточной) стоимости оборудования, демонтируемого или переставляемого в пределах действующего реконструируемого или технически перевооружаемого предприятия.

4.29 Налог на добавленную стоимость (НДС) приводится отдельной строкой за итогом сводного сметного расчета.

Проектно-изыскательские работы, работы по капитальному ремонту, реконструкции и реставрации жилого фонда, а также работы по строительству наружных сетей и сооружений водоснабжения, канализации, теплоснабжения и объектов социально-бытового назначения подлежат обложению налогом на добавленную стоимость в соответствии с действующим законодательством (Инструкция Госналогслужбы России «О порядке исчисления и уплаты налога на добавленную стоимость», «О налоге на добавленную стоимость») (письмо Минфина РФ).

Примеры составления локальной ресурсной ведомости, сметы, объектного сметного расчета и сводного сметного расчета на капитальный ремонт приведены в Методическом пособии по определению сметной стоимости капитального ремонта жилых домов, объектов коммунального и социально-культурного назначения.

4.30 Эффективность инвестиций.

На основе количественных и качественных показателей, полученных при разработке соответствующих разделов проектно-сметной документации, выполняются расчеты эффективности инвестиций на капитальный ремонт жилых зданий.

Производится сопоставление обобщенных данных и результатов расчетов с основными технико-экономическими показателями, определенными в составе обоснований инвестиций на капитальный ремонт жилого здания, заданием на проектирование и на их основе принимается окончательное решение об инвестировании и реализации проекта.

Эффективность инвестиций определяется в соответствии с Методическими рекомендациями по оценке эффективности инвестиционных проектов.

4.31 Финансирование и расчеты при капитальном ремонте жилых зданий

4.31.1 Структура платежей граждан (кроме собственников частных домовладений), проживающих в домах, относящихся к жилищному фонду, независимо от формы собственности, включает плату:

за содержание и текущий ремонт жилищного фонда;

за капитальный ремонт жилищного фонда;

за наем жилья (для нанимателей жилья).

4.31.2 В переходный период (до перехода на полное покрытие затрат на жилищно-коммунальное обслуживание за счет средств населения) органы местного самоуправления устанавливают тарифы на услуги жилищно-коммунального хозяйства в двух уровнях:

тарифы, определенные исходя из экономически обоснованных затрат на предоставление услуг или выполнение работ, являющиеся основой для расчетов с подрядчиками (исполнителями);

тарифы, определенные исходя из предельного уровня платежей граждан (в процентах к затратам на содержание и ремонт жилья и коммунальные услуги) на соответствующий год, применяемые при расчетах с населением.

Стоимость работ по договору или размер тарифа, устанавливаемый населению, может меняться при существенных изменениях обстоятельств заключения договора (повышение уровня минимальной заработной платы, изменение стоимости материальных и топливно-энергетических ресурсов, изменение системы налогообложения и т.д.).

Федеральные стандарты устанавливаются ежегодно Правительством Российской Федерации. Постановлением Правительства РФ «О федеральных стандартах перехода на новую систему оплаты жилья и коммунальных услуг на 1999 год» были утверждены федеральные стандарты предельной стоимости предоставляемых жилищно-коммунальных услуг на 1 $м^2$ общей площади жилья в месяц по экономическим районам РФ на 1999 г. Приказ Госстроя России от 09.07.99 № 7 «Об утверждении Положения об органе по регулированию цен и тарифов на услуги ЖКХ».

4.31.3 Затраты на капитальный ремонт жилья (ремонтный фонд) определяются исходя из первоначальной (восстановительной) стоимости жилищного фонда и нормативов отчислений.

Нормативы отчислений в ремонтный фонд определяются самостоятельно исходя из прогноза количества и видов ремонта, срока службы жилых зданий, периодичности межремонтного периода, финансового положения предприятия (организации).

Нормативы отчислений в ремонтный фонд (на капитальный ремонт жилья) утверждаются, как правило, на год:

по муниципальному и государственному фонду — соответственно органами местного самоуправления и организациями, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находится жилищный фонд;

по жилищному фонду товариществ собственников жилья, жилищных и жилищно-строительных кооперативов — собственниками жилья.

4.31.4 Наниматели и собственники жилых помещений производят оплату за содержание и ремонт (включая капитальный) мест общего пользования в жилых зданиях.

Плата за содержание и ремонт жилья (включая капитальный ремонт жилья) устанавливается в размере, обеспечивающем возмещение издержек на содержание, капитальный и текущий ремонты мест общего пользования в жилых зданиях.

4.31.5 Финансирование затрат на эксплуатацию и ремонт муниципального жилищного фонда осуществляется за счет средств населения, ремонтного фонда, средств муниципальных жилищно-эксплуатационных организаций, бюджетных средств, средств инвесторов и т.д.

4.31.6 Финансирование затрат на эксплуатацию и текущий ремонт ведомственного (государственного) фонда осуществляется за счет средств населения, ремонтного фонда, а в случае недостатка этих средств — за счет средств соответствующих предприятий, организаций, а также бюджетных средств.

Капитальный ремонт ведомственного (государственного) жилищного фонда осуществляется за счет средств населения, а также предназначенных на эти цели средств соответствующих предприятий, учреждений, организаций (амортизационные отчисления, средства ремонтного фонда, прочие средства), а также бюджетных средств.

4.31.7 Финансирование затрат на эксплуатацию и ремонт домов жилищно-строительных кооперативов осуществляется за счет средств кооперативов, а также средств в виде дотаций из бюджета.

4.31.8 Эксплуатация и ремонт квартир индивидуальных владельцев (построенные и приобретенные в собственность квартиры)

осуществляются за счет средств владельцев квартиры с обязательным соблюдением единых правил и норм эксплуатации и ремонта домов на условиях, определенных для домов государственного и муниципального жилищного фонда.

Владельцы квартир соразмерно с занимаемой площадью участвуют в общих расходах, связанных с техническим обслуживанием и ремонтом, в том числе капитальным ремонтом, всего дома.

Оплата расходов, связанных с техническим обслуживанием и ремонтом жилого дома (секции, квартиры), производится владельцами квартир по ставкам и на условиях, установленных для обслуживания и ремонта домов государственного и муниципального жилищного фонда.

4.31.9 Обслуживание и ремонт приватизированных жилых помещений осуществляется с обязательным соблюдением единых правил и норм эксплуатации и ремонта жилищного фонда на условиях, установленных для домов государственного и муниципального жилищного фонда, за счет средств их собственников. В этих целях собственники могут образовывать товарищества или иные объединения.

Оплата расходов, связанных с обслуживанием и ремонтом приватизированных жилых помещений, производится за счет средств собственников по ставкам, установленным для обслуживания государственного и муниципального жилищного фонда.

4.31.10 В кондоминиуме содержание и ремонт помещений, находящихся в частной, муниципальной, государственной или иной форме собственности, осуществляются за счет домовладельцев-собственников этого имущества в соответствии с действующим законодательством.

Домовладельцы в кондоминиуме оплачивают услуги по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с действующим законодательством.

Общие размеры обязательных платежей на содержание и ремонт общего имущества устанавливают на основе учета единых правил и норм, утвержденных органами местного самоуправления, и обеспечивают возмещение издержек на обслуживание, текущий и профилактический ремонты, а также возмещение издержек на капитальный ремонт общего имущества.

Размер обязательных платежей каждого домовладельца на содержание и ремонт общего имущества пропорционален его доле в праве общей собственности на общее имущество в кондоминиуме (доле участия).

Товариществам собственников жилья могут предоставляться государственные и муниципальные дотации на финансирование затрат на эксплуатацию, текущий и капитальный ремонты.

4.31.11 Финансирование затрат на эксплуатацию и ремонт общественного жилищного фонда осуществляется за счет собственных средств владельцев фонда.

4.31.12 Затраты, связанные с эксплуатацией и ремонтом находящихся на балансе жилищно-эксплуатационных организаций отдельных нежилых строений и нежилых помещений в жилых домах, предназначенных для торговых, бытовых и иных нужд непромышленного характера, а также материально-техническое обеспечение их эксплуатации и ремонта учитываются при планировании хозяйственной деятельности жилищно-эксплуатационных организаций.

4.31.13 Порядок и сроки приемки выполненных работ, расчетов за них в процессе капитального ремонта устанавливаются договором подряда (контракта).

Расчеты с подрядчиками производятся на основании договоров *и приложенных к ним смет в установленном порядке. Изменение* стоимости работ согласно Гражданскому кодексу (ГК) Российской Федерации должно быть предусмотрено договором.

4.31.14 Расчеты за выполненные ремонтно-строительные работы могут осуществляться по конструктивным элементам (проценту технической готовности этих элементов), по отдельным, оговоренным договором этапам, или после завершения всех работ по договору (контракту).

4.31.15 Оплата выполненных подрядчиком работ производится заказчиком в размере, предусмотренном в договоре подряда, в сроки и в порядке, которые установлены законом или договором подряда.

4.31.16 Финансирование и расчеты при капитальном ремонте жилых зданий осуществляются в соответствии с законодательными и иными нормативными документами, приведенными в приложении К.

5 СОГЛАСОВАНИЕ И УТВЕРЖДЕНИЕ ПРОЕКТНО-СМЕТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

5.1 Проектно-сметная документация для согласования в органах архитектуры и государственного надзора и на экспертизу представляется заказчиком. Защита проекта производится проектной орга-

низацией при участии заказчика. Согласования проектных решений органами государственного надзора и заинтересованными организациями должны проводиться в одной инстанции в течение 15 дн.

5.2 Заказчик проекта согласовывает с генеральной подрядной строительно-монтажной организацией (фирмой):

раздел рабочего проекта (проекта) «проект организации капитального ремонта», а также сметы, составленные по рабочим чертежам;

конструктивные решения жилых домов (планы этажей, разрезы, чертежи несущих и ограждающих конструкций и др.);

сметную документацию.

5.3 Генеральная подрядная ремонтно-строительная организация рассматривает (с привлечением при необходимости субподрядных организаций) раздел рабочего проекта (проекта), а также проект организации капитального ремонта, и представляет заказчику замечания в течение 30 дн. со дня получения этих материалов. При отсутствии замечаний за этот срок рабочий проект (проект) считается согласованным и может быть утвержден заказчиком.

5.4 Сметная документация, составленная по рабочим чертежам, рассматривается генеральной подрядной строительно-монтажной организацией (при необходимости с привлечением субподрядных организаций), и замечания по ней представляются заказчику в течение 30 дн. со дня их получения генеральным подрядчиком. При отсутствии замечаний за этот срок сметная документация считается согласованной и может быть утверждена заказчиком.

5.5 По поручению заказчика проектная организация — генеральный проектировщик вносит в проектную документацию изменения, вытекающие из принятых заказчиком замечаний генеральной подрядной строительно-монтажной организации, в месячный срок с момента поручения заказчика.

5.6 При наличии разногласий между заказчиком и генеральной подрядной ремонтно-строительной организацией, возникших при согласовании проектной документации на капитальный ремонт зданий, замечания и предложения по ним рассматриваются в установленном порядке.

5.7 Проектно-сметная документация на ремонт зданий, разработанная в соответствии с нормами, правилами, инструкциями и государственными стандартами (что должно быть удостоверено соответствующей записью главного инженера (архитектора) проекта в ма-

териалах проекта), не подлежит согласованию с органами государственного надзора.

5.8 Рабочие чертежи, разработанные в составе рабочей документации, в соответствии с утвержденным рабочим проектом (проектом) согласованию не подлежат.

5.9 Использование в проектах зданий и сооружений конструкций и изделий, включенных в территориальные каталоги для капитального ремонта, а также в ведомственные каталоги для специализированных видов строительства, утвержденные по согласованию с Госстроем России, не требует согласования с подрядной организацией.

5.10 Документация, выполненная с обоснованными отступлениями от действующих норм, правил и инструкций, подлежит согласованию в части отступлений с органами государственного надзора и заинтересованными организациями, утвердившими их.

5.11 В отдельных случаях, при изменении в процессе проектирования решений, принятых в исходных данных и задании на проектирование, а также при отступлении от условий на присоединение объекта к инженерным коммуникациям, эти изменения в проектных решениях и отступления подлежат дополнительному согласованию заказчиком с участием генерального проектировщика с соответствующими органами государственного надзора и заинтересованными организациями.

5.12 Рабочие проекты (проекты) на капитальный ремонт жилого здания утверждаются:

а) по объектам государственного жилищного фонда, финансируемым за счет федерального бюджета, республиканского бюджета Российской Федерации (в составе краев, областей, автономных образований) – муниципальными (исполнительными) органами или в порядке, ими устанавливаемом, предприятиям и организациям-заказчикам;

б) по объектам, осуществляемым за счет собственных средств, заемных и привлеченных средств инвесторов (включая иностранных инвесторов) — непосредственно заказчиками (инвесторами) по согласованию с муниципальными (исполнительными) органами города (поселка);

г) по объектам на правах личной собственности граждан – муниципальными (исполнительными) органами города (поселка).

Рабочий проект (проект) капитального ремонта здания, утверждается приказом (постановлением, распоряжением) соответствую-

щей утверждающей инстанцией с указанием основных технико-экономических показателей (общая площадь, количество квартир и т.д.), см. в соответствии с рекомендуемым приложением Ж.

5.13 Утвержденный рабочий проект (проект) является основанием для планирования и финансирования капитального ремонта этого объекта, заказа оборудования, а также заключения договора подряда (контракта).

5.14 Сметы на отдельные виды работ, составленные по объемам работ, определенным в рабочей документации, подлежат утверждению заказчиком после их согласования с генеральной подрядной ремонтно-строительной организацией. При утверждении указанных смет на выполнение отдельных видов работ, сметная стоимость которых превышает сметную стоимость, определенную в объектных сметных расчетах, увеличение сметной стоимости производится заказчиком в пределах общей стоимости капитального ремонта по сводному сметному расчету к проекту за счет средств на непредвиденные работы и затраты.

5.15 При выявлении в ходе капитального ремонта здания дополнительных работ допускается уточнение сметной документации с начислением всех предусмотренных лимитированных затрат. Корректировка и переутверждение сметной стоимости ремонта производится в установленном порядке.

5.16 Пересогласование ранее выпущенной проектно-сметной документации выполняет заказчик за счет средств заказчика.

ПРИЛОЖЕНИЕ А
(обязательное)

ЗАДАНИЕ НА ПРОЕКТИРОВАНИЕ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ЖИЛОГО ЗДАНИЯ

Задание на проектирование должно составляться в соответствии с положениями раздела 1 настоящей Инструкции и содержать следующие исходные данные:

1. Наименование, адрес проектируемого объекта.

2. Основание для проектирования (решение органа исполнительной власти, приказ министерства или ведомства).

3. Стадийность проектирования.

4. Данные об особых условиях площадки и района.

5. Назначение и типы встроенных нежилых помещений, их расчетная мощность, вместимость или пропускная способность, состав и площади помещений, рабочая площадь.

6. Основные требования к архитектурно-планировочному решению здания.

7. Рекомендуемые типы квартир и их соотношения (для ремонта с перепланировкой).

8. Основные требования:

к инженерному и технологическому оборудованию;

к конструктивному решению и материалам несущих и ограждающих конструкций;

к отделке зданий;

к предельной массе элементов сборных конструкций.

9. Указание о выделении очередей (комплексов) капитального ремонта.

10. Основные требования к инженерному и технологическому оборудованию (для встроенных помещений).

11. Требования по обеспечению условий жизнедеятельности населения жилого здания.

12. Требования к благоустройству площадки и малым архитектурным формам.

13. Мероприятия по гражданской обороне и по предупреждению чрезвычайных ситуаций.

14. Указания о необходимости:

разработки вариантов проектных решений с уточнением количества вариантов;

предварительных согласований проектных решений с заинтересованными ведомствами и организациями;

разработки интерьеров помещений;

выполнения в составе проекта демонстрационных материалов (объем и форма).

15. Наименование проектной организации – генерального проектировщика.

16. Наименование ремонтно-строительной организации – генерального подрядчика, а также сведения о предприятиях, на которых могут изготовляться конструкции и изделия.

17. Сроки и очередность ремонта.

Примечание — Состав задания на проектирование может уточняться применительно к особенностям проектируемых объектов и условиям организации капитального ремонта

Вместе с заданием на проектирование заказчик выдает проектной организации следующие документы и материалы*:

обоснование инвестиций на капитальный ремонт жилого здания или комплекса зданий;

разрешительный документ на проведение капитального ремонта;

имеющиеся материалы топографической съемки участка, где расположено здание, и данные геологических и гидрогеологических изысканий;

материалы по существующей и сохраняемой застройке и зеленым насаждениям;

сведения о надземных и подземных инженерных сооружениях и коммуникациях;

материалы инвентаризации, оценочные акты и решения местной администрации о сносе и характере компенсации за сносимые сооружения (если они окажутся на площадке);

разрешение (технические условия) на присоединение к внешним инженерным сетям и коммуникациям (при переприсоединении сетей: канализации, водопровода, газа, теплосети, кабелей электроснабжения);

---

* Номенклатура, порядок и сроки представления материалов оговариваются в договоре (контракте) на выполнение проектных работ

сведения о фоновом состоянии окружающей природной среды, комфортности проживания населения, о наличии техногенных объектов вблизи ремонтируемого жилого здания и зонах их воздействия при возможных аварийных ситуациях;

основные мероприятия по обеспечению нормальной эксплуатации секций, квартир, помещений на период ремонта и примыкающих зданий при осуществлении капитального ремонта жилых зданий очередями (комплексами);

задание от инспекции по охране памятников архитектуры (при необходимости);

материалы по ранее проведенным техническим обследованиям;

акт эксплуатирующей организации о техническом состоянии конструкций здания, конструктивных элементах и инженерного оборудования (по данным последнего осмотра);

инвентаризационные поэтажные планы с указанием площадей помещений и объема здания по данным бюро технической инвентаризации (БТИ), проведенной в течение 3 лет до начала проектирования;

техническое заключение по результатам обследования жилого здания;

паспорт строения с указанием величины физического износа конструкций и инженерного оборудования, объемов, сроков и видов ранее выполнявшихся ремонтов;

справку о состоянии газовых сетей и оборудования;

акт эксплуатационной организации, утвержденный районным (городским) жилищным управлением на замену санитарно-технического оборудования и поквартирную опись ремонтных работ (для объектов ремонтируемых без прекращения эксплуатации);

справки эксплуатирующих организаций о состоянии лифтов, объединенных диспетчерских систем (ОДС), центральных тепловых пунктов (ЦТП) и т.д.;

решение администрации города или другого населенного пункта о назначении встроенных нежилых помещений;

задание на проектирование технологии встроенных нежилых помещений;

разрешение на закрытие движения и отвод транспорта, вскрытие дорожного покрытия.

ПРИЛОЖЕНИЕ Б
(рекомендуемое)

ПРИМЕРНЫЙ СОСТАВ ПРОЕКТНО-СМЕТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ЖИЛОГО ЗДАНИЯ (при двухстадийном проектировании)

ПРОЕКТ

Проект на капитальный ремонт жилых зданий, разрабатываемый при двухстадийном проектировании, должен включать:

а) общую пояснительную записку согласно п.3.6.

Основные чертежи: ситуационный план, схема генерального плана с указанием существующих, ремонтируемых и проектируемых зданий, ведомости объемов благоустройства и озеленения, схема принципиальных решений по внешним инженерным сетям;

б) архитектурно-строительные решения, содержащие краткое описание, а также описание мероприятий по защите конструкций, перечень применяемых типовых и повторных проектов, конструкций и узлов, решений по гражданской обороне (оформляются в установленном порядке).

Основные чертежи: планы, разрезы и фасады зданий со схематическим изображением несущих и ограждающих конструкций, рабочие чертежи на нетиповые конструкции, узлы, схемы;

в) инженерные разделы (водопровод, канализация, отопление, электроснабжение и т.п.), содержащие краткое описание источников снабжения и принятых решений, перечень типовых и повторно применяемых проектов, конструкций, узлов.

Основные чертежи: планы, разрезы со схематическим изображением по инженерному оборудованию (водопровод, канализация и другие виды) здания, план коммуникаций на геоматериалах в М 1: 500, рабочие чертежи на нетиповые узлы, детали, профили коммуникаций;

г) проект организации капитального ремонта здания, разрабатываемый в составе и объеме, предусмотренном ВСН 41.

д) раздел «Техническая эксплуатация зданий», содержащий основные положения по техническому обслуживанию здания, сведения об отключающих устройствах, узлах, требующих наибольшего внимания при эксплуатации;

е) сметную документацию, которая разрабатывается в составе и объеме, предусмотренном разделом 4 настоящей Инструкции.

РАБОЧАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

В состав рабочей документации на капитальный ремонт зданий должны входить:

рабочие чертежи, разрабатываемые в соответствии с требованиями СПДС;

ведомости объемов строительных и монтажных работ;

ведомости и сводные ведомости потребности в строительных материалах и изделиях;

спецификации на оборудование, составленные по форме, установленной СПДС, опросные листы и габаритные чертежи.

Состав рабочей документации на капитальный ремонт зданий может уточняться заказчиком-застройщиком (инвестором) и проектной организацией, строительной фирмой в договоре (контракте) на проектирование.

ПРИЛОЖЕНИЕ В
(рекомендуемое)

СОСТАВ СТРОИТЕЛЬНОГО ПАСПОРТА НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ЖИЛОГО ДОМА

Строительный паспорт должен составляться в соответствии с положениями раздела 1 Инструкции и содержать при двухстадийном проектировании следующие материалы:

1. Задание на проектирование.
2. Исходные данные для проектирования.
3. Принципиальное решение по виду ремонта.
4. Предложения по организации площадки ремонта здания, использованию механизмов, временных складов (при необходимости).
5. Предложения (при необходимости) о сносе строений, зеленых насаждений, отселении жильцов и арендаторов, проведении дополнительного технического обследования здания.
6. Ситуационный план М 1:2000 и геоматериалы М 1:500.

Примечание — При одностадийном проектировании строительный паспорт может быть сокращен в зависимости от вида и объемов ремонта.

ПРИЛОЖЕНИЕ Г
(рекомендуемое)

ПРИМЕРНЫЙ СОСТАВ ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАКЛЮЧЕНИЯ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ОБСЛЕДОВАНИЯ ЖИЛОГО ЗДАНИЯ

Техническое заключение, составляемое по результатам технического обследования здания, должно содержать следующие данные:

1. Задание на техническое обследование, подписанное ответственным представителем заказчика-застройщика (инвестора) и скрепленное печатью.

2. Общую пояснительную записку, содержащую:

описание здания и площадки размещения ремонтируемого здания;

результаты материалов архивных исследований;

историческую справку (при необходимости);

подробное описание конструкций и технического состояния элементов здания со схемами и проверочными расчетами (основания, фундаменты, стены, колонны, перекрытия, лестницы, балконы, фасады, системы инженерного оборудования и др.);

подробное описание имеющихся деформаций и повреждений;

геологические и гидрогеологические условия площадки;

оценку выполнения норм и правил технической эксплуатации;

характеристику существующих планировочных решений;

архитектурные и общестроительные обмеры (при необходимости);

сведения о техническом состоянии внешнего благоустройства;

выводы и предложения о целесообразности капитального ремонта, его вида и примерных объемах работ.

3. Основные чертежи:

ситуационный план (М 1: 5000, 1: 2000);

план участка на топографической съемке (М 1:500, 1:1000) с указанным заданием мест выработки (скважины, шурфы и т.п.);

инженерно-геологические разрезы;

планы этажей с указанием конструкций, деформаций, повреждений, мест вскрытий, зондировок, обследований неразрушающими методами;

материалы для разработки раздела «Охрана окружающей среды» (при необходимости);

фасады и разрезы (при необходимости);
детали конструкций.
4. В приложения включаются:
фотофиксация здания;
поэтажные планы;
проверочные расчеты конструкций;
данные лабораторных исследований и полевых испытаний.

Примечание — Состав технического заключения допускается уточнять в зависимости от особенностей объекта, вида ремонтных работ и условий ремонта.

ПРИЛОЖЕНИЕ Д

ПЕРЕЧЕНЬ
ОСНОВНЫХ ВИДОВ ПРОЧИХ РАБОТ И ЗАТРАТ ПРИ ПРОИЗВОДСТВЕ РЕМОНТНО-СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ

Наименование работ и затрат	Принципы определения (ссылка на законодательные и нормативные документы) стоимости в текущем уровне цен
1	2
Глава 1. Подготовка площадок капитального ремонта	
1. Отселение жильцов	По расчету согласно ПОКР
2. Выдача техусловий и согласование проекта	На основании решения, утвержденного органом государственной власти, а также согласно МДС 81-1.99, введенных в действие постановлением Госстроя РФ от 26.04.99. № 31
Глава 6. Временные здания и сооружения	
3. Временные здания и сооружения	Определяются на основании сметных норм на строительство временных зданий и сооружений при производстве ремонтно-строительных работ (МДС 81-1.99 или определяются по расчету, основанному на данных ПОКР)
Глава 7. Прочие работы и затраты	
4. Дополнительные затраты при производстве ремонтно-строительных работ в зимнее время	Определяются на основании Сборника сметных норм дополнительных затрат при производстве ремонтно-строительных работ в зимнее время (рекомендуемое приложение 2)
5. Затраты по перевозке работников ремонтно-строительных организаций автомобильным транспортом	Расчет в текущих ценах составляется при наличии обоснования по ПОКР, расчет производится по фактическим затратам на основании бухгалтерских документов

Продолжение приложения Д

1	2
6. Затраты, связанные с командированием работников подрядных организаций на стройки	Расчет составляется в уровне текущих цен при наличии обоснования по ПОКР, исходя из постановления Правительства Российской Федерации «О нормах возмещения командировочных расходов» и приказа Минфина РФ «Об изменении норм возмещения командировочных расходов на территории Российской Федерации»
7. Средства на возмещение затрат, связанных с отчислениями на образование дорожных фондов (в том числе налог на пользователей автомобильных дорог)	Налог на пользователей автомобильных дорог принимается в размере 2,5% от стоимости выполненных подрядных (ремонтно-строительных) работ в соответствии с Законом Российской Федерации от 26.05.97 № 82-ФЗ
8. Средства на оплату расходов, связанных с лизингом строительных машин, используемых при производстве ремонтно-строительных работ.	Определяется на основании расчетов по видам затрат в соответствии с письмом Минстроя России от 19.02.96 № ВБ-21-98/12
9. Средства на организацию и проведение подрядных торгов (тендеров)	Определяется на основании расчетов по видам затрат в соответствии с письмом Минстроя России от 19.02.96 № ВБ-29/12-61
10. Средства на покрытие затрат строительных организаций по платежам (страховым взносам) на добровольное страхование, в том числе строительных рисков	Принимается в размере до 1% суммы строительно-монтажных работ согласно письмам Минстроя России от 10.12.96 № ВБ-20-409/12 и от 10.03.98 № ВБ-20-82/12

ПРИЛОЖЕНИЕ Е
(обязательное)

ФОРМЫ СМЕТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

Форма 1

Заказчик_____
(наименование организации)

Утвержден «____» _____ 200 __ г.

Сводный сметный расчет в сумме _____ тыс. руб.

В том числе возвратных сумм _____ тыс. руб.

_____

_____
(ссылка на документ об утверждении)

«____» _____ 200 __ г.

СВОДНЫЙ СМЕТНЫЙ РАСЧЕТ СТОИМОСТИ РЕМОНТА

_____

_____
(наименование объекта)

Составлен в текущих (прогнозных) ценах по состоянию на «____» _____ 200 __ г.

№ п.п.	Номера сметных расчетов и смет	Наименование глав, объектов, работ и затрат	Сметная стоимость, тыс. руб.				Общая сметная стоимость, тыс. руб.
			строительных работ	монтажных работ	оборудования, мебели, инвентаря	прочих затрат	
1	2	3	4	5	6	7	8

Руководитель
проектной организации _____
(подпись, Ф.И.О.)

Главный инженер проекта _____
(подпись, Ф.И.О.)

Начальник _____ отдела _____
(наименование) *(подпись, Ф.И.О.)*

Заказчик_____
(должность, подпись, Ф.И.О.)

Продолжение приложения Е

Форма 2

Заказчик_____

(наименование организации)

Утверждена «____» _____ 200 __ г.

Сводный сметный расчет в сумме _____ тыс. руб.

В том числе возвратных сумм _____ тыс. руб.

_____

_____

(ссылка на документ об утверждении)

«____» _____ 200 __ г.

СВОДКА ЗАТРАТ

_____

_____

(наименование объекта)

Составлена в ценах по состоянию на «___» _____ 200 __ г.

Наименование затрат, тыс. руб.	Объекты производственного назначения	Объекты жилищно-гражданского назначения	Всего, тыс. руб.
1	2	3	4
1. Сметная стоимость 1.1. Строительных и монтажных работ 1.2. Оборудования, мебели и инвентаря 1.3. Прочих затрат 2. Общая сметная стоимость в том числе: 2.1. Возвратных сумм 2.2. НДС			

Продолжение приложения Е

Руководитель
проектной организации _____
(подпись, Ф.И.О.)

Главный инженер проекта _____
(подпись, Ф.И.О.)

Начальник _____ отдела _____
(наименование) *(подпись, Ф.И.О.)*

Заказчик _____
(должность, подпись, Ф.И.О.)

Форма 3

_____
(наименование объекта)

ОБЪЕКТНЫЙ СМЕТНЫЙ РАСЧЕТ №_____
(ОБЪЕКТНАЯ СМЕТА)

На ремонт

_____

_____
(наименование объекта)

Сметная стоимость _____ тыс. руб.

Средства на оплату труда _____ тыс. руб.

Расчетный измеритель единичной стоимости _____

Составлен(а) в ценах: на «____» _____ 200 __ г.

№ п.п.	Номера сметных расчетов (смет)	Наименование работ и затрат	Сметная стоимость, тыс. руб.					Средства на оплату труда, тыс. руб.	Показатели единичной стоимости, руб.
			строительных работ	монтажных работ	оборудования, мебели и инвентаря	прочих затрат	всего		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

Продолжение приложения Е

Главный инженер проекта _____
(подпись, Ф.И.О.)

Начальник _____ отдела _____
(наименование) *(подпись, Ф.И.О.)*

Составил _____
(должность, подпись, Ф.И.О.)

Проверил _____
(должность, подпись, Ф.И.О.)

Форма 4

_____

_____
(наименование объекта)

ЛОКАЛЬНЫЙ РЕСУРСНЫЙ СМЕТНЫЙ РАСЧЕТ № _____
(ЛОКАЛЬНАЯ СМЕТА)

на _____
(наименование работ и затрат, объекта)

Основание: чертежи № _____

Сметная стоимость _____ тыс. руб.

Средства на оплату труда _____ тыс. руб.

Составлен(а) в текущих (прогнозных) ценах по состоянию на «____» _____ 200 __ г.

№ п.п.	Шифр номера нормативов и коды ресурсов	Наименование работ и затрат, характеристика оборудования и его масса, расход ресурсов на единицу измерения	Единица измерения	Количество единиц по проектным данным	Сметная стоимость, руб. в текущих (прогнозных) ценах	
					на единицу измерения	общая
1	2	3	4	5	6	7

Составил _____
(должность, подпись, Ф.И.О.)

Проверил _____
(должность, подпись, Ф.И.О.)

Форма 5

_____

_____

(наименование объекта)

ЛОКАЛЬНАЯ РЕСУРСНАЯ ВЕДОМОСТЬ №_____

_____

(наименование работ и затрат, объекта)

Основание: чертежи № _____

№ п.п.	Шифр, номера нормативов и коды ресурсов	Наименование работ и затрат, характеристика оборудования и его масса	Единица измерения	Количество	
				на единицу измерения	на общий объем
1	2	3	4	5	6

Составил_____

(должность, подпись, Ф.И.О.)

Проверил_____

(должность, подпись, Ф.И.О.)

Форма 6

(наименование стройки)

ВЕДОМОСТЬ СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЪЕКТОВ, ВХОДЯЩИХ В ПУСКОВОЙ КОМПЛЕКС

Наименование объектов (зданий и сооружений) и затрат, включенных в пусковой комплекс	Полная сметная стоимость объектов и затрат по проекту, млн. руб.				Сметная стоимость объектов и затрат, включенных в пусковой комплекс, млн. руб.			
	Всего	В том числе:			Всего	В том числе:		
		ремонтно-строительных работ	оборудования	прочих затрат		ремонтно-строительных работ	оборудования	прочих затрат
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Всего								
В том числе по объектам пускового комплекса (наименование объектов)								
Итого								
Средства, предусмотренные в главах 1, 7—9 сводного сметного расчета								
.....								
Резерв средств на непредвиденные работы и затраты								

Главный инженер проекта
генеральной проектной организации_____

(подпись, Ф.И.О.)

Продолжение приложения Е

Форма 7

Заказчик _____

(наименование организации)

Подрядчик _____

(наименование организации)

Составлен(а) на основе _____

(ссылка на сметную или иную документацию)

и является приложением к договору подряда № _____ от «_____» _____ 200 __ г.

на _____

(наименование строительной продукции и стройки)

ПРОТОКОЛ СОГЛАСОВАНИЯ (ВЕДОМОСТЬ) ДОГОВОРНОЙ ЦЕНЫ

_____

(наименование строительной продукции)

№ п п	Номера сметных расчетов (смет) или иных документов	Наименование объектов, работ и затрат	Стоимость, включаемая в договорную цену, тыс руб				Всего договорная цена на строительную продукцию
			Подрядных работ, в том числе			Других затрат и работ по договору	
			ремонтно-строительных	монтажных	прочих затрат		
1	2	3	4	5	6	7	8

Руководитель предприятия (организации) заказчика _____

(подпись, Ф И О)

Руководитель ремонтно-строительной организации _____

(подпись, Ф И О)

Форма 8

(наименование стройки)

ВЕДОМОСТЬ
СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ И РАБОТ
ПО ОХРАНЕ ОКРУЖАЮЩЕЙ ПРИРОДНОЙ СРЕДЫ

Наименование объектов и работ	Номера объектных (локальных) смет и расчетов	Сметная стоимость, тыс. руб.							
		использование твердых отходов промышленного производства	охрана и рациональное использование водных ресурсов	охрана атмосферного воздуха	охрана и рациональное использование земель (кроме мелиорации)	охраняемые территории, флора и фауна	охрана недр и рациональное использование минеральных ресурсов	другие мероприятия (устранение шумов, вибрации)	всего по гр. 3—9
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Итого по отдельным объектам (наименование объектов)									
Ремонтно-строительных работ									
Оборудования									
.....									
Средства, предусмотренные в главах 1, 7—9 сводного сметного расчета									
.....									

Окончание приложения Е

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Резерв средств на непредвиденные работы и затраты:									
.....									
Всего по пусковому комплексу или по объекту в целом:									
Ремонтно-строительных работ									
Оборудования									

Главный инженер проекта _____

(подпись, Ф.И.О.)

ПРИЛОЖЕНИЕ Ж
(рекомендуемое)

ПРИМЕРНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ДЛЯ ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ

Наименование показателей	Единицы измерения	Количество
1. Число квартир, вместимость	ед.	
2. Строительный объем	$м^3$	
3. Общая площадь	$м^2$	
4. Жилая площадь	$м^2$	
5. Коэффициент отношения жилой площади к общей	В соответствующих единицах	
6. Общая стоимость ремонтно-строительных работ	тыс. руб.	
7. Стоимость 1 $м^2$ площади (общей, жилой)	тыс. руб.	
8. Средняя стоимость одной квартиры	тыс. руб.	
9. Удельный расход энергоресурсов на 1 $м^2$ общей площади	Вт·ч	
10. Естественная освещенность	лк	
11. Продолжительность ремонтно-строительных работ	мес.	

ПРИЛОЖЕНИЕ И

ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНОЙ И РЕКОМЕНДАТЕЛЬНОЙ ПРОЕКТНО-СМЕТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ПРИ КАПИТАЛЬНОМ РЕМОНТЕ ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ

1 ВСН 41-85 (р) Инструкция по разработке проектов организации и проектов производства работ по капитальному ремонту жилых зданий

2 ВСН 42-85 (р) Правила приемки в эксплуатацию законченных капитальным ремонтом жилых домов

3 ВСН 48-86 (р) Правила безопасности при проведении обследований жилых зданий для проектирования капитального ремонта

4 ВСН 53-86(р) Правила оценки физического износа жилых зданий

5 ВСН 57-88(р) Положение по техническому обследованию жилых зданий

6 ВСН 58-88(р) Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обследования жилых домов, зданий, объектов коммунального хозяйства и социально-культурного назначения

7 ВСН 61-89(р) Реконструкция и капитальный ремонт жилых домов. Нормы проектирования

8 ГОСТ 21.001—93 Система проектной документации для строительства (СПДС). Общие положения

9 ГОСТ 21.101—97 СПДС. Основные требования к проектной и рабочей документации

10 ГЭСНр-2001 Государственные элементные сметные нормы на ремонтно-строительные работы. Утверждены и введены в действие с 01.01.2000 постановлением Госстроя России от 17.12.99 г. № 77

11 Градостроительный кодекс Российской Федерации (1998 г.)

12 Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть I и II, 1997 г.

13 Жилищный кодекс РСФСР (ред. от 22.08.95 с изм. и доп.)

14 Инструкция о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации. Утверждена приказом Минземстроя России от 04.08.98 № 37.

Продолжение приложения И

15 Методические указания по определению величины накладных расходов в строительстве. МДС 81-4.99. Утверждены постановлением Госстроя России от 17.12.99 № 76

16 Методические указания по определению стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации. МДС 81-1.99. Утверждены постановлением Госстроя России от 26.04.99 № 31

17 Методические рекомендации по оценке эффективности инвестиционных проектов (2-я ред.). Утверждены приказом Минэкономики России, Минфина России, Госстроя России от 21.06.99 № ВК-477

18 О государственном учете жилищного фонда. Постановление Правительства Российской Федерации от 13.10.97 № 1301

19 Об утверждении Положения о порядке проведения государственной экспертизы. Постановление Правительства РФ от 11.06.96 № 698

20 Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда. Утверждены приказом Госстроя России от 26.12.97 № 17-139

21 Порядок проведения государственной экспертизы градостроительной документации и проектов строительства в Российской Федерации. Утвержден постановлением Госстроя России от 29.10.93 № 18-41

22 Пособие по оценке физического износа жилых и общественных зданий. — М., 1999

23 РДС 11-201-95 Инструкция о порядке проведения государственной экспертизы проектов строительства

24 СНиП 11-02-96 Инженерные изыскания для строительства. Основные положения

25 СНиР-91Р Сборники сметных норм и расценок на ремонтно-строительные работы. Утверждены приказом Минстроя России от 23.07.92 № 176. Сборники 51—69. Общие положения по применению сметных норм и расценок на ремонтно-строительные работы

26 Сборник сметных норм дополнительных затрат при производстве ремонтно-строительных работ в зимнее время. Утвержден приказом Минстроя России от 23.07.92 № 176

27 Сметные нормы на строительство временных зданий и сооружений при производстве ремонтно-строительных работ. МДС 81-1.99. Введены в действие постановлением Госстроя России от 26.04.99 № 31

Окончание приложения И

28 Сборник дополнений и изменений к сметным нормам и расценкам (СНиР-91р) на ремонтно-строительные работы. Вып. 1-4. Минстрой России, 1995 г.

29 СП 81-01-94 Свод правил по определению стоимости строительства в составе предпроектной и проектно-сметной документации

30 СП 11-101-95 Порядок разработки, согласования, утверждения и состав обоснований инвестиций в строительство предприятий, зданий и сооружений

31 СП 11-110-99 Авторский надзор за строительством зданий и сооружений

32 Учет лизинговых платежей в сметной документации. Письмо Госстроя России от 18.03.98 № ВБ-20-98

ПРИЛОЖЕНИЕ К

ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ И РЕКОМЕНДАТЕЛЬНЫХ ДОКУМЕНТОВ, НА ОСНОВАНИИ КОТОРЫХ ОСУЩЕСТВЛЯЮТСЯ ФИНАНСИРОВАНИЕ И РАСЧЕТЫ ПРИ КАПИТАЛЬНОМ РЕМОНТЕ

1 Методика планирования, учета и калькулирования себестоимости услуг жилищно-коммунального хозяйства. Утверждена постановлением Госстроя РФ от 23.02.99 № 9

2 Методические рекомендации по оценке эффективности инвестиционных проектов (2-я ред.). Утверждены Минэкономики России, Госстроем России от 21.06.99 № ВК-477

3 Методические указания по расчету ставок платы за найм и отчислений на капитальный ремонт жилых помещений, включаемых в ставку платы за содержание и ремонт жилья (техническое обслуживание) муниципального и государственного жилищного фонда. Утверждены приказом Минстроя РФ от 02.12.96 № 17-152

4 Методические указания по определению стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации. МДС 81-1.99. Утверждены постановлением Госстроя России от 26.04.99 № 31

5 Методическое пособие по расчету затрат на службу заказчика-застройщика. Письмо Минстроя России от 13.12.95 № ВБ-29/12-34

6 Методическое пособие по определению сметной стоимости капитального ремонта жилых домов, объектов коммунального и социально-культурного назначения. Письмо Госстроя России от 12.11.97 № ВБ-20-254/12

7 Об определении базовых цен на проектно-изыскательские работы для строительства после 01.01.98. Письмо Госстроя России от 13.01.98 № 9-1-1/16

8 Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений. Федеральный закон от 25.02.99 № 39-ФЗ

9 Порядок определения стоимости работ на проведение экспертизы ТЭО и проектов на капитальный ремонт предприятий, зданий и сооружений на территории РСФСР. Утвержден постановлением Госкомархстроя РСФСР от 01.10.91 № 136

10 О порядке исчисления и уплаты налога на добавленную стоимость (Инструкция Госналогслужбы России). Утверждена постановлением от 11.10.95 № 39

11 О порядке применения нормативных документов по амортизационной политике и переоценке основных фондов в 1998 году. Письмо Госкомстата России от 22.09.98 № ВГ-1-23/3747

12 О совершенствовании системы оплаты жилья и коммунальных услуг и мерах по социальной защите населения. Постановление Правительства РФ от 02.08.99 № 887

13 О товариществах собственников жилья. Федеральный закон от 15.06.96 № 72-ФЗ

14 Об утверждении положения о продаже гражданам квартир в собственность и оплате расходов на их содержание и ремонт. Постановление Правительства РФ от 23.07.93 № 726

15 Об утверждении Положения об органе по регулированию цен и товаров на услуги ЖКХ. Приказ Госстроя России от 09.07.99 № 7

16 Об уточнении порядка расчета амортизационных отчислений и переоценке основных фондов. Постановление Правительства РФ от 24.06.98 № 627

17 О федеральных стандартах перехода на новую систему оплаты жилья и коммунальных услуг на 1999 год. Постановление Правительства РФ от 24.02.99 № 205

18 Положение о формировании договорных отношений в жилищно-коммунальном хозяйстве. Письмо Минстроя России от 20.08.96 № 17-113

19 Типовые методические рекомендации по планированию и учету себестоимости строительных работ. Письмо Минстроя России от 04.12.95 БЕ-11-260/7

20 О налоге на добавленную стоимость. Письмо Минфина РФ от 22.10.98 № 04-03-11

21 О нормах возмещения командировочных расходов. Постановление Правительства Российской Федерации от 26.02.92 № 122

22 Об изменении норм возмещения командировочных расходов на территории Российской Федерации. Приказ Минфина РФ от 12.08.99 № 57н

СОДЕРЖАНИЕ

Введение 3
1 Общие положения 4
2 Порядок разработки проектно-сметной документации 10
3 Состав и содержание проектно-сметной документации 12
4 Основные положения по разработке сметной документации 17
5 Согласование и утверждение проектно-сметной документации 34
Приложение А Задание на проектирование капитального ремонта жилого здания. 38
Приложение Б Примерный состав проектно-сметной документации на капитальный ремонт жилого здания (при двухстадийном проектировании) 41
Приложение В Состав строительного паспорта на капитальный ремонт жилого дома 43
Приложение Г Примерный состав технического заключения по результатам обследования жилого здания ... 44
Приложение Д Перечень основных видов прочих работ и затрат при производстве ремонтно-строительных работ 46
Приложение Е Формы сметной документации 48
Приложение Ж Примерный перечень технико-экономических показателей для жилых зданий 57
Приложение И Перечень нормативной и рекомендательной проектно-сметной документации, используемой при капитальном ремонте жилых зданий 58
Приложение К Перечень нормативных и рекомендательных документов, на основании которых осуществляются финансирование и расчеты при капитальном ремонте 61

Издание официальное

ИНСТРУКЦИЯ
о составе, порядке разработки, согласования и утверждения проектно-сметной документации на капитальный ремонт жилых зданий

МДС 13-1.99

Зав изд отд *Л Ф Калинина*
Редактор *Л И Месяцева*
Технический редактор *Л Я Голова*
Корректор *И Н Грачева*
Компьютерный набор *С А Савченко*
Компьютерная верстка *А Н Кафиева*

Подписано в печать 06 06 2000 Формат 60x84 1/16 Печать офсетная
Усл -печ л 3,7 Тираж 150 экз Заказ № 2206

Федеральное государственное унитарное предприятие
«Центр проектной продукции в строительстве» (ФГУП ЦПП)
127238, Москва, Дмитровское шоссе, дом 46, корп 2
Тел/факс (095) 482-42-65 — приемная,
Тел (095) 482-42-94 — отдел заказов,
(095) 482-41-12 — проектный отдел,
(095) 482-42-97 — проектный кабинет

gost.e-ecolog.ru